

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **282/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2024 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** ARCH Vincenzo Sciacca  
**Codice fiscale:** SCCVCN75C28G273B  
**Studio in:** Via Legnano 16 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131231964  
**Fax:** 0131231964  
**Email:** info@progettiaarchitettura.it  
**Pec:** vincenzo.sciacca@archiworldpec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Fernandel n. 12 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS), proprietà per 1/1, foglio 116, particella 186, subalterno 42, indirizzo Via Fernandel n. 12, piano 1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 56 mq, rendita € 325,37

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Fernandel n. 12 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Fernandel n. 12 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Fernandel n. 12 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** Via Fernandel n. 12 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Fernandel n. 12 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Fernandel n. 12 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Fernandel n. 12 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 41.545,00

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione  
Via Fernandel n. 12

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 14-12-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Fernandel n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), proprietà per 1/1, foglio 116, particella 186, subalterno 42, indirizzo Via Fernandel n. 12, piano 1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 56 mq, rendita € 325,37

Derivante da: Atto del 18/06/2009 Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 121620 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3050.1/2009 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 24/06/2009

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Alloggio in fabbricato condominiale sito in Via Fernandel n. 12, Alessandria. Unità immobiliare nel quartiere "Cristo", in zona prevalentemente residenziale, nelle vicinanze di C.so Acqui.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: L'immobile risulta occupato momentaneamente, a titolo di cortesia, dalla OMISSIS, legata da legame di parentela con la Parte Debitrice, proprietaria del bene. Vista l'istanza presentata dall'occupante in data 13/02/2024, il G.E. ha autorizzato, con nota del 04/03/2024, l'occupante a rimanere nell'immobile fino alla data dell'udienza.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 70000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare m. 6804 del 30/11/2023; A rogito di OMISSIS in data 30/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Saldo riscaldamento stagione 2020/21: € 215.37 Conguaglio esercizio 22/23: € 145.03 1a, 2a, 3a, 4a rata esercizio 23/24: € 117 x 4 = € 468.00 Riscaldamento novembre 23: € 99.26 Riscaldamento dicembre 23: € 117.14 Riscaldamento gennaio 24: € 127.41 Riscaldamento febbraio 24: € 110.43 Sommano €. 1282.64

**Millesimi di proprietà:** 10.49

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 05/04/1993. In forza di atto dell'autorità giudiziaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/04/1993 al 10/10/2008. In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/10/2008 al 18/06/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 155 del 15/07/1963  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione nuova casa in condominio su nuova strada di P.R.G.  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/06/1962 al n. di prot.  
Rilascio in data 15/07/1963 al n. di prot. 155  
Abitabilità/agibilità in data 30/09/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 156 del 16/07/1963  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante progetto di costruzione fabbricato su strada di P.R.G. in prolungamento di Corso Carlo Alberto  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 28/02/1963 al n. di prot.  
Rilascio in data 16/07/1963 al n. di prot. 156

Numero pratica: 221 del 21/10/1964  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Varianti progetto costruzione fabbricato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 12/07/1963 al n. di prot.  
Rilascio in data 21/10/1964 al n. di prot. 221

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 07/02/2000 n. 36-29308
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2 <sup>a</sup> classe
Norme tecniche di attuazione:	N.d.a. art. 35
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio in stabile condominiale sito al piano primo, oltre cantina di pertinenza al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 116, particella 186, subalterno 42.

Appartamento composto da cucina, tinello, bagno, camera, ripostiglio e ingresso/corridoio, oltre due balconi con affaccio su cortile interno e su Via Fernandel.

L'alloggio appare in stato di conservazione sufficiente, anche se non oggetto di recenti manutenzioni e necessitante alcuni interventi di ristrutturazione.

I pavimenti sono in graniglia. L'ingresso è dotato di portoncino in legno su vano scala condominiale. Le porte interne sono in legno e vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, ad eccezione dei serramenti del bagno e della cucina che risultano in ferro, sempre con vetro singolo. I serramenti rivolti su Via Fernandel sono dotati di tapparelle in pvc, mentre quelli con affaccio su cortile interno sono dotati di persiane in legno.

Il riscaldamento è centralizzato, la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma ed è effettuata tramite scaldacqua elettrico collocato all'interno del locale bagno. L'impianto è composto da radiatori in ghisa (locale bagno) e termoconvettori (altri ambienti). A seguito dell'indagine visiva condotta in sede di sopralluogo non risultano presenti termovalvole.

L'impianto elettrico appare datato e necessita di revisione.

La cantina di pertinenza all'unità immobiliare non risulta identificabile con certezza ed accessibile in fase di sopralluogo, non essendo la proprietà in possesso delle chiavi.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,70**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso appare discretamente conservato. L'ingresso ed il vano scala interno appaiono in buone condizioni. Alcuni dei balconi, in particolar modo su Via Fernandel, necessitano di un intervento di manutenzione.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato per il riscaldamento e autonomo per produzione acs
Stato impianto	Normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 116, particella 186, subalterno 42. Appartamento composto da cucina, tinello, bagno, camera, ripostiglio e ingresso/corridoio, oltre due balconi con affaccio su cortile interno e su Via Fernandel. Risulta altresì legata all'alloggio una cantina sita al piano seminterrato dello stabile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	52,50	1,00	52,50
Balconi	sup lorda di pavimento	5,20	0,30	1,56
		<b>57,70</b>		<b>54,06</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: semestre 2 - anno 2023

Zona: Alessandria/C1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unità immobiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

**Pertinenze**

A

1. Cantina

Posto al piano Seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 4 mq

Valore a corpo: **€ 1000**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

L'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 83/15 (Determinazione del valore dell'immobile) espone che «Agli effetti dell'espropriazione, il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza

della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»

Il sottoscritto CTU ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato, tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa.

Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera proprietà, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato.

Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili compravenduti nell'area di territoriale di pertinenza.

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere informazioni presso la stampa locale specializzata e presso agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale.

Per le stime in appresso descritte, si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e l'immobile è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, bene noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico e di proprietà come da note predisposte nella presente perizia.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, semestre 2 anno 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, stato conservativo normale, €/mq 750,00.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.545,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	52,50	€ 750,00	€ 39.375,00
Balconi	1,56	€ 750,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.545,00

Valore corpo	€ 40.545,00
Valore Pertinenze	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 41.545,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.545,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	54,06	€ 41.545,00	€ 41.545,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 41.545,00**

**Allegati**

- 01\_Verbale sopralluogo 2024.01.31;
- 02\_Visura storica per immobile;
- 03\_Planimetria catastale;
- 04\_Estratto PRG;
- 05\_Documentazione fotografica;
- 06\_Ispezione ipotecaria;
- 07\_Dati bozza ordinanza e avviso di vendita;
- 08\_Spese;
- 09\_Perizia\_282\_2023\_ei\_privacy;
- 10\_Richiesta di vidimazione parcella.

Data generazione:  
08-04-2024

L'Esperto alla stima  
**ARCH Vincenzo Sciacca**